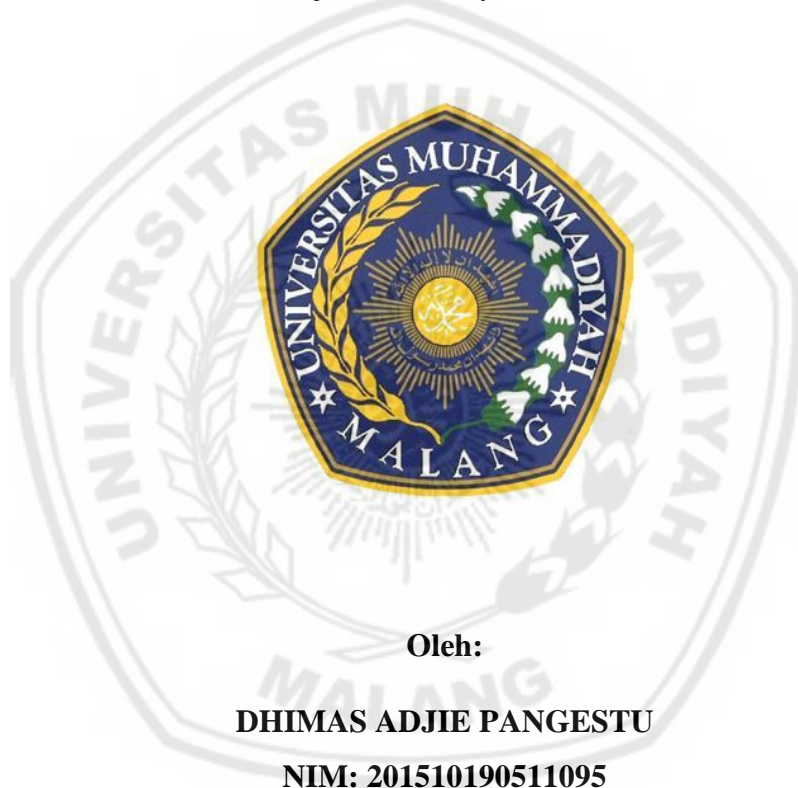


**PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN KREDIT
KONSUMSI BERAGUN PROPERTI (KKBP) PADA PT. BANK
PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG MALANG**

TUGAS AKHIR

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Mencapai
Derajat Ahli Madya Ekonomi



Oleh:

DHIMAS ADJIE PANGESTU

NIM: 201510190511095

**PROGRAM DIPLOMA - III KEUANGAN DAN PERBANKAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2018

**PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN KREDIT
KONSUMSI BERAGUN PROPERTI (KKBP) PADA PT. BANK
PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG MALANG**

TUGAS AKHIR

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Mencapai
Derajat Ahli Madya Ekonomi



Oleh:

DHIMAS ADJIE PANGESTU

NIM: 201510190511095

**PROGRAM DIPLOMA - III KEUANGAN DAN PERBANKAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2018

PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN KREDIT
KONSUMSI BERAGUN PROPERTI (KKBP) PADA PT. BANK
PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG MALANG

Dhimas Adjie Pangestu
201510190511095

Pembimbing II,

~~Yunan Syaifullah, S.E., M.Sc.~~



Dr. Idah Z

Syamsul Hadi, S.E., M.Si

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR

PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN KREDIT KONSUMSI BERAGUN PROPERTI (KKBP) PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG MALANG

Yang disiapkan dan disusun oleh:

Nama : Dhimas Adjie Pangestu

NIM : 201510190511095

Jurusan : D-III Keuangan dan Perbankan

Telah dipertahankan di depan penguji pada tanggal 30 Oktober 2018 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh gelar Ahli Madya Ekonomi pada Universitas Muhammadiyah Malang.

Susunan Tim Penguji:

Penguji I : Syamsul Hadi, S.E., M.Si.

Penguji II : Eris Tri Kurniawati, SE., M.M.Ak.

Penguji III : Ida Nuraini, S.E., M.Si.

Penguji IV : Yunan Syaifullah, S.E., M.Sc.



Dr. Taan Zuhroh, M.M.

Ketua Program Studi,

Syamsul Hadi, S.E., M.Si.



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

MANAJEMEN-AKUNTANSI-ILMU EKONOMI DAN STUDI PEMBANGUNAN-D3 KEUANGAN DAN PERBANKAN (TERAKREDITASI)
Jl. Raya Tlogomas No. 246 Telp. (0341) 464318 Psw.202 Fax.(0341) 460435 Malang 65144
Website://ekonomi.umm.ac.id E-mail :feb@umm.ac.id

BERITA ACARA

Panitia Ujian Tugas Akhir Progam Studi D-III Keuangan dan Perbankan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Malang pada :

Hari / Tanggal : Selasa, 30 Oktober 2018
Tempat : R. Sidang Prodi D-III Keuangan dan Perbankan FEB-UMM

telah mengadakan Ujian Tugas Akhir atas nama mahasiswa :

Nama : **Dhimas Adjie Pangestu**
N I M : 201510190511095
Program Studi : **D-III Keuangan dan Perbankan**
Judul Tugas Akhir : **PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN
KREDIT KONSUMSI BERAGUN PROPERTI (KKBP) PADA PT
BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG
MALANG**

Dengan susunan penguji sebagai berikut :

No	Nama Dosen Penguji	Nilai	Tandatangan
1.	Syamsul Hadi, SE., M.Si	81	
2.	Eris Tri Kurniawati, SE., M.M., Ak.	82	
3.	Ida Nuraini, S.E., M.Si	81	
4.	Yunan Syaifullah, SE.,M.Sc	82	

Nilai rata-rata : _____ (A / B+ / B / C+ / C / D *)

Dinyatakan : **LULUS / TIDAK LULUS ***

Kategori : **Layak / Tidak Layak ***

Untuk dipublikasikan dan dimuat Web UMM

Mengetahui,
Wakil Dekan I

Dr. Widayat, M.M

Keterangan : *Coret yang tidak perlu

Ketua Tim Penguji

Syamsul Hadi, SE., M.Si

PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : **Dhimas Adjie Pangestu**
NIM : 201510190511095
Program Studi : D-III Keuangan dan Perbankan
Surel : dhimas.adj89@gmail.com

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Laporan Tugas Akhir adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, baik sebagian maupun keseluruhan, bukan hasil karya orang lain dengan, mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil penjiplakan (*plagiarims*) dari karya orang lain;
2. Karya dan pendapat orang lain yang dijadikan sebagai bahan rujukan (referensi) dalam tugas akhir ini, secara tertulis dan secara jelas dicantumkan sebagai bahan/sumber acuan dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan di daftar pustaka sesuai dengan ketentuan penulisan ilmiah yang berlaku;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya , dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis, dan sanksi-sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Malang, 06 Desember 2018

Yang Membuat Pernyataan



Dhimas Adjie Pangestu

**PENILAIAN AGUNAN DALAM KEPUTUSAN PEMBERIAN KREDIT
KONSUMSI BERAGUN PROPERTI (KKBP) PADA PT. BANK
PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG MALANG**

Dhimas Adjie Pangestu
Program Studi D-III Keuangan dan Perbankan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Malang
Jl. Raya Tlogomas No. 246 Malang
Email : dhimas.adj89@gmail.com

ABSTRAK

Kredit Konsumsi Beragun Properti (KKBP) yaitu kredit yang membantu memenuhi kebutuhan konsumtif seperti pemilikan properti, pembangunan / renovasi properti, pembelian kendaraan, biaya pendidikan, ibadah haji atau umroh atau kebutuhan konsumtif yang lainnya dengan agunan berupa sertifikat rumah, ruko *bukan* setifikat tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme dan cara menilai agunan dari Kredit Konsumsi Beragun Properti (KKBP) Pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yakni dengan 5C, diukur menggunakan metode sebagai upaya menganalisa kelayakan nasabah Kredit Konsumsi Beragun Properti (KKBP) Pada Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang. Kesimpulan dari penelitian ini bahwa Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang telah menerapkan penilaian tersebut sesuai ketentuan umum dan dari mekanisme yang diterapkan juga telah sesuai prosedur.

Kata Kunci : *Kredit Konsumsi Beragun Properti (KKBP), Agunan, Metode 5C*

**VALUATION OF COLLATERAL IN THE DECISION ON PROPERTY
BACKED CONSUMER CREDIT (KKBP) AT PT. BANK PEMBANGUNAN
DAERAH JAWA TIMUR BRANCH MALANG**

ABSTRACT

Property Backed Consumer Credit (KKBP), which is a loan that helps meet consumer needs such as property ownership, property development / renovation, purchase of vehicles, education costs, Hajj or Umrah or other consumptive needs with collateral in the form of certificates of houses, shop houses and not land certificates.

This study aims to determine the mechanism and ways to assess collateral from Property Backed Consumer Credit (KKBP) at the Regional Development Bank of East Java Malang Branch. The analytical method used in this study is with 5C, measured using methods as an effort to analyze the customer feasibility of Property Backed Consumer Credit (KKBP) at the Regional Development Bank of East Java Branch Malang. The conclusion of this study is that the East Java Regional Development Bank of Malang Branch has applied the assessment in accordance with the general provisions and the mechanism applied has also been in accordance with the procedure.

Keywords: *Property-backed Consumer Credit (KKBP), Collateral, Method 5C*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan Memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya peneliti dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Penilaian Agunan Dalam Keputusan Pemberian Kredit Konsumsi Beragun Properti (KKBP) Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang”.

Didalam tulisan ini disajikan pokok pokok pembahasan yang meliputi Bagaimana cara menilai agunan yang berupa Sertifikat Rumah yang dilakukan oleh peneliti.

Peneliti menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Dr. Fauzan, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
2. Dr. Idah Zuhroh, M.M, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis.
3. Syamsul Hadi, SE.,M.Si selaku Ketua Jurusan D-III Keuangan dan Perbankan.
4. Dra. Dwi Susilowati, M.M, selaku Dosen Wali D-III Keuangan Perbankan.
5. Ida Nuraini, SE.,M.Si selaku Dosen Pembimbing I dalam proses penulisan Tugas Akhir.
6. Yunan Syaifullah, SE.,M.Si selaku Dosen Pembimbing II dalam proses penulisan Tugas Akhir.
7. Ida Nuraini, SE.,M.Si selaku Dosen Pembimbing Lapang.
8. Bapak Elfaurid Aguswantoro selaku Pimpinan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang.
9. Bapak Edo Prasetyo dan Ibu Almira Primalia selaku Staf Analisis Kredit PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang.

10. Kedua Orang Tua (Bapak Sumari Heri Susilo, SE dan Ibu Yulia Fitriana) yang telah memberi dukungan, semangat serta doa sehingga Penulis dapat mencapai gelar Ahli Madya.
11. Kakak dan Adik tersayang, Sutrisno, S.Ikom, Surya Adhira Prabu dan Trias Cahya Intan Berliana yang telah memberikan semangat serta dukungan penuh berupa dukungan moril dan dukungan Doa sehingga membuat penulis dapat memperoleh gelar Ahli Madya.
12. Sahabat-sahabat tercinta Marda Wanta R.H.P.H, A.Md, Naila Iftitah. M, A.Md, M. Abdul Syakur, A.Md, Jabbaar Sera Sera, Anita Rahmah, Afrilia Rosyada yang selalu menemani selama dalam perkuliahan dan telah memberikan dukungan moril serta doa.
13. Teman Terdekat penulis Ningrum Lega Puspita, A.Md, dan Yogie Dahlly Saputro, SE, yang selalu memberikan bantuan serta memberikan doa sehingga penulis dapat memperoleh gelar Ahli Madya.
14. Mahasiswa D-III keuangan dan perbankan khususnya Kelas A dan C yang selalu memberikan semangat serta memotifasi penulis.

Didasari bahwa dengan kekurangan dan keterbatasan yang dimiliki peneliti, oleh karena itu peneliti mengharapkan saran yang membangun agar tulisan ini bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Wassalamuallaikum Wr. Wb

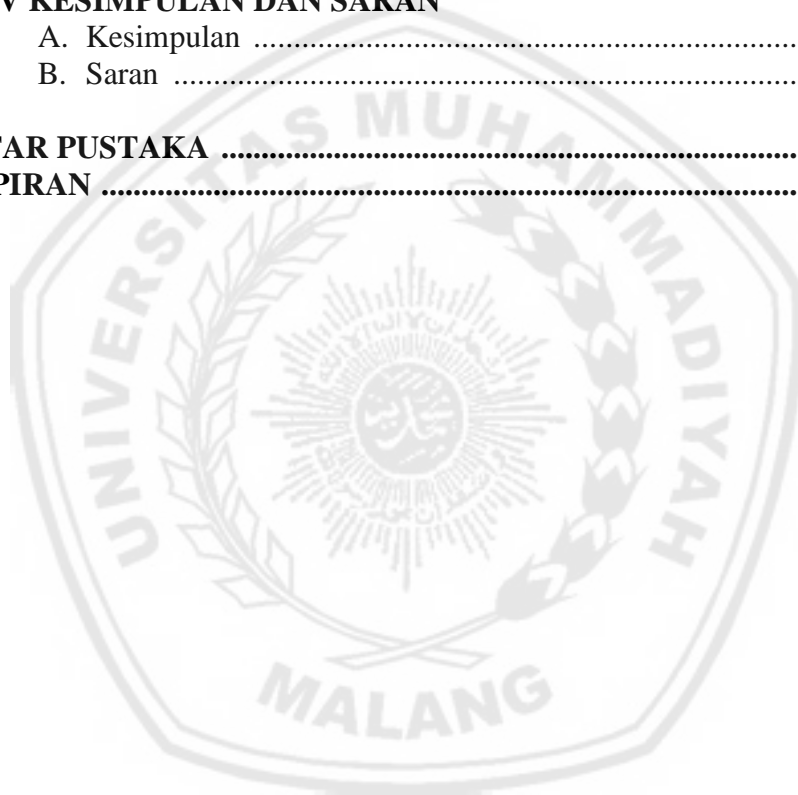
Malang, Oktober 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN BERITA ACARA	iv
HALAMAN ORISINALITAS	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Batasan Masalah	5
 BAB II LANDASAN TEORI	
A. Penelitian Terdahulu	6
B. Tinjauan Pustaka	7
1. Kredit	7
a. Pengertian Kredit	7
b. Tujuan Kredit	8
c. Unsur Kredit	9
d. Fungsi Kredit	10
e. Jenis Kredit	11
2. Prosedur Kredit	13
a. Pengertian Prosedur Perkreditan	13
b. Tahapan Prosedur Perkreditan	14
3. Analisis Perkreditan	15
a. Pengertian Analisis Kredit	15
b. Tujuan Analisis Kredit	15
4. Kredit Konsumsi Beragun Properti	18
a. Pengertian Kredit Konsumsi Beragun Properti	18
b. Sasaran Kredit Konsumsi Beragun Properti	18
5. Agunan / Jaminan	18
a. Pengertian Agunan	18
b. Jenis Agunan	19
c. Fungsi Agunan	20
d. Dasar Penetapan Nilai Jaminan	22
e. Pengikat Jaminan	24

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Lokasi Penelitian	25
B. Jenis Penelitian	25
C. Jenis dan Sumber Data	26
D. Teknik Pengumpulan Data	26
E. Teknik Analisis Data	27
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Profil dan Prosedur Kredit Konsumsi Beragun Properti	28
B. Perhitungan Agunan KKBP	36
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	40
B. Saran	41
DAFTAR PUSTAKA	42
LAMPIRAN	43



DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Contoh Kasus Nasabah Kredit	36
Tabel 4.2 Perhitungan Penetapan Agunan	39



DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Bagan Mekanisme Pengajuan Kredit	30
Gambar 4.2 Gambaran Luas Tanah & Bangunan	37



DAFTAR PUSTAKA

Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Pato, Saduldin. *Analisis Pemberian Kredit Mikro*. 2013. Jurnal: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi Manado.

Satrio, J. 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Sutarno. 2000. *Aspek – Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta

Suyatno, Thomas, dkk. 2003. *Dasar - Dasar Perkreditan*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.

Taswan. 2006. *Manajemen Perbankan Konsep, Teknik dan Aplikasi*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Usman, Rachmadi. 2003. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/5789>

<http://eprints.stainkudus.ac.id/2064/>

<http://eprints.walisongo.ac.id/6367/>